



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/02581**
Datum: 12.01.2017
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	07.02.2017	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF	16.02.2017	öffentlich Entscheidung

Betreff: Baubeschluss Glaucha-Aufwertung Steg

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF beschließt die Realisierung der Aufwertungsmaßnahmen am Steg/Glaucha.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

Ausgaben		
Grunderwerb	118.400 €	PSP-Element 8.55101011.735.100
Bauleistungen	612.940 €	PSP-Element 8.51108025.700.900
Planungsleistungen	54.160 €	PSP-Element 8.55108025.700.800
Planungsleistungen	31.600 €	PSP-Element 8.55101011.700.800
Gesamt	817.100 €	

Einnahmen		
Zuweisungen v. Land	100.000 €	PSP-Element 8.55101011.705.200
Zuweisungen v. Land	444.700 €	PSP-Element 8.51108025.705.200
Eigenmittel	272.400 €	

Folgekosten 9.700 € pro Jahr

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Glauchau – Aufwertung Steg

- Baubeschluss -

Die Stadt Halle wird in den nächsten Jahren vor allem in den innerstädtischen Quartieren an Einwohnern gewinnen. Mit dem Ziel, diesen Trend zu fördern und zu verstetigen, bemüht sich die Stadt um eine familienfreundliche Politik. Dazu gehört auch die Bereitstellung attraktiver, wohnungsnaher Grünflächen und ausreichender Spielflächen, vor allem in den wachsenden Stadtteilen wie Glaucha.

Die vorgesehene Neuordnung des Areals dient mit der Beräumung und Begrünung vorhandener Brachflächen der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und der besseren Rad- und Fußwegevernetzung des Quartiers mit der Altstadt. Gleichzeitig wird der Neubau eines „Spielsteiges“ möglich, so dass für Glaucha ein zusätzliches Spielflächenangebot für Kinder zwischen 6 und 10 Jahren entsteht, das das Spielflächendefizit im Quartier mindert.

Baubedingt ist die Fällung von 20 antragspflichtigen Bäumen erforderlich, die durch 25 Neupflanzungen ausgeglichen werden. Durch die Innutzungnahme der Brachfläche und die Unterhaltung der Bäume erhöhen sich die Folgekosten für diese Flächen um ca. 9.700 € jährlich.

Die **Familienverträglichkeitsprüfung** fand am 08.08.2016 statt. Das Bauvorhaben wurde als familienverträglich eingestuft.

1 Anlass der Planung / Entwicklungsziele

Glauchau hat in den letzten Jahren eine bemerkenswerte Entwicklung durchgemacht. Die gründerzeitliche Bausubstanz wurde überwiegend saniert, das Quartier zählt mittlerweile zu den nachgefragten Wohngebieten, was sich in der zunehmenden Einwohnerzahl widerspiegelt. Diese Entwicklung erhöht aber auch den Nutzungsdruck auf den öffentlichen Raum sowohl im Hinblick auf die Qualität als auch die Größe des verfügbaren Angebotes. Innerhalb des Viertels gibt es auf Grund der geschlossenen Bebauungsstruktur keine weiteren verfügbaren öffentlichen Flächen.

Auch das Areal am Steg zwischen Glauchaer Platz und Lange Straße befindet sich in einem Neuordnungsprozess. Nach jahrelangem Leerstand und dem letztlich erfolgten Abriss der beiden Punkthochhäuser wurde mit dem Neubau der Saaleklinik ein erster Baustein für eine städtebauliche Wiederbelebung des Areals gesetzt. Bereits zu diesem Zeitpunkt wurde das Konzept zur Neuordnung des öffentlichen Raumes entwickelt, das jetzt den Rahmen für die weitere Bebauung vorgibt. Neben dem bereits fertiggestellten Musikkindergarten ist auch die Errichtung einer Drei-Felder-Turnhalle an der Langen Straße geplant, die sowohl vom neuen städtischen Gymnasium als auch von der vor der Wiedereröffnung stehenden Grundschule Glaucha genutzt werden soll. Darüber hinaus wurde ein Rahmenplan für das Gesamtgebiet erstellt, der insbesondere die mögliche Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Glauchaer Straße beinhaltet.

Die vorgesehene Umgestaltung und funktionale Neuordnung des öffentlichen Freiraumes umfasst mit der Herstellung einer Promenade für Radfahrer und Fußgänger an der

Glauchaer Straße auch die Beseitigung der Brachflächen und Begrünung dieses stadtbildprägenden Areals. Vorgesehen ist auch eine Wegeverbindung in Richtung Bertramstraße, die das angrenzende Glaucha-Viertel besser mit der Altstadt verzahnen soll. Gleichzeitig entsteht ein sicherer und beleuchteter Schulweg. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, wegebegleitende Spielangebote auf der Fläche einzuordnen, und so das Spielflächendefizit in Glaucha abzumildern.

2 Bestandsbeschreibung

Glauchaer Straße

Zwischen der Langen Straße und dem Glauchaer Platz ist ein Baumbestand aus mehrheitlich Spitz-Ahorn, einigen Linden, Weiden, Pappeln und Birken vorhanden. An diesen Bestand schließen sich in einigen Bereichen veraltete Gehölzflächen mit Wildaufwuchs an. In Richtung Saaleklinik befindet sich eine angelegte Baumreihe aus 8 Linden.

Die Zufahrt zum Hintereingang der Saaleklinik wird durch die geplante Trasse gequert. Es befinden sich schmale unbefestigte „Trampelpfade“ im Bereich der geplanten Wegetrasse, die derzeit als Wegeverbindung genutzt werden. Einige Gehwege mit einer Breite von ca. 1,20 m sind mit Betonplatten befestigt. Ferner sind im Bereich der geplanten Wegetrasse noch alte Betonsockel von Bänken vorhanden.

Im mittleren Bereich der Wegetrasse steht noch eine ehemalige Gebäudewand aus Mauerklinkern, die auf der ehemaligen Außenseite verputzt ist. Die Wand ist ca. 4,50 m bis 5,30 m hoch und 0,60 m bis 1m breit. In der Wand sind noch alte vergitterte Türen und Fenster vorhanden. Zur Glauchaer Straße hin schließt sich eine ehemalige Grundstücksmauer aus Naturstein mit einer Höhe von ca. 1,50 m, einer Breite von 0,60 m und einer Länge von ca. 4 m an.

Weiterhin sind provisorische Stellplätze von der Glauchaer Straße vorhanden, die mit Schotter befestigt sind. Die Zufahrt bzw. Fahrgasse ist mit Großpflaster aus Basalt befestigt. Als seitliche Abtrennung der Stellflächen existieren ca. 1 m bis 1,50 m hohe Rasenerdwälle.

An der Einmündung der Langen Straße ist noch eine mit Schotter befestigte Fläche vorhanden, die ebenfalls als Parkplatz genutzt wird. Diese Fläche weist an mehreren Stellen größere Mulden in der Befestigung auf, in denen sich anfallendes Oberflächenwasser und Schlamm sammelt.

Anbindung Bertramstraße

Das Planungsgebiet ist hier nur ca. 23 m breit, aber ca. 100 m lang. Auf der Ostseite wird die Fläche durch den Zaun des neuen Musikkindergartens begrenzt. Die westliche Grenze bildet die zukünftige Einfriedung der neuen Turnhalle.

Neben Resten abzubrechender, ehemaliger Verkehrsflächen aus Beton, Schotter- und Plattenbelag befinden sich einzelne, sehr schön gewachsene Linden und eine Zierkirsche in einer Wiesenfläche. Mehrere Leitungstrassen durchziehen das gesamte Areal, hauptsächlich in Nord-Südrichtung. Ein Sammelkanal quert die künftige Freifläche. Detaillierte Abstimmungen für die Standorte der Fundamente Spieleinbauten und Bäume sind somit erforderlich.

3 Entwurfslösung

Promenade

Die Wegeachse wurde so eingeordnet, dass die Freihaltetrasse für die Straßenbahn oder alternativ für zusätzliche Fahrspuren einschließlich Nebenanlagen gewährleistet ist. Entlang der Glauchaer Straße wird ein durchgehender Rad- und Fußweg mit ca. 5,00 m

Gesamtbreite angelegt. Der Radweg erhält eine Oberflächenbefestigung aus Asphalt, der Fußweg einen Belag aus hellgrauen Betonsteinplatten im Format 40 x 60 cm. Die Einfassung der Wege erfolgt durch Tiefborde und zur taktilen Abtrennung zwischen Rad- und Fußweg ist ein Drei-Zeiler aus Kleinpflaster vorgesehen. Der Aufbau erfolgt entsprechend der RStO 2012, Tafel 1, Zeile 3 mit einer Gesamtstärke von 40 cm. Die Zufahrt zur Saaleklinik wird erhalten.

Die Ruderalfläche zur Glauchaer Straße wird beräumt und als Wiesenfläche neu begrünt. Das Gelände wird dabei insgesamt in der Höhenlage reguliert, so dass an der Promenade eine gleichmäßige Böschung entsteht.

Von den etwa 36 vorhandenen, unbefestigten Stellplätzen kann die Hälfte erhalten werden. Ein Ausbau ist nicht vorgesehen, da die Stellplätze auf der Freihaltetrasse liegen und ursprünglich nur als temporäre Ausweichmöglichkeit für die Anwohner der Kefersteinstraße gedacht waren.

Spielsteg

Bei der Wegeanbindung in Richtung Bertramstraße werden Rad- und Fußweg getrennt und begleiten die mittig eingeordnete Spielfläche. Auf der Ostseite werden an den Gehweg mehrere Sitzbereiche und auf der Westseite an den Radweg 3 Fahrradbügel angefügt. Der Zugang zur Turnhalle wird bis zur Einfriedung des Grundstückes hergestellt.

Die Kinderbeteiligung wurde an zwei Tagen im Mai 2016 durchgeführt. Der erste Tag diente der Ortserkundung. Da die Quartiersbezeichnung: „Steg“ immer noch gebräuchlich ist, wurde das Thema der Kinderbeteiligung: „Ein Spielsteg entsteht!“ gewählt. Der folgende Modellbauworkshop wurde in den Räumen des Kinderhortes in der Grundschule „Am Ludwigsfeld“ durchgeführt. An diesem Tag entstanden zahlreiche Modelle, welche das Thema „Spielsteg“ auf die unterschiedlichste, kreative Art und Weise aufgriffen. Ca. 15 Kinder arbeiteten gemeinsam oder separat an ihren Modellen. Auffällig waren häufig wiederkehrende Spielwünsche, wie: Kletternetze, Rutsche, Plattformen, Spielstege und Schaukeln. Außerdem wurden Rampen, Leitern, Kletterwand und Rutschstange, aber auch Seilbahn, Karussell, Sandkasten, Wippe, Reck und Tunnel in den Modellen dargestellt.

Die künftigen Spielflächen werden direkt in der Wegeachse angeordnet, auch weil sich ein Großteil der Bestandsleitungen im nord-östlichen Bereich der Freifläche befindet und nicht überbaut werden darf. Als Ergebnis der Kinderbeteiligung wurde ein ca. 18 m langer „Spielsteg“ entworfen, der verschiedene Spielangebote für Kinder von 6 bis 10 Jahren bietet. Durch das Zusammenfügen verschiedener Spielelemente in einer Gerätekombination lassen sich möglichst viele Spielideen der Kinder verwirklichen. Zwischen trapezförmigen Holz-Stützen befindet sich die ca. 1,70 m hohe Spielebene. Drei Podestflächen werden mit Hängebrücken verbunden. Seitlich ergänzende Auf- und Abstiegselemente wie Kletternetz, Kletterwand und Rutschstange erweitern das Spielangebot. Eine Rampe und eine Rutsche an den jeweiligen Stirnseiten der Gerätekombination führen wieder hinab auf die Gehwegebene. Die parallel-geführte Anordnung des Spielsteges zur Wegeachse ermöglicht das Spielen im Vorübergehen. Eine Partnerschaukel und eine Doppelschaukel werden an den Enden des Steges eingeordnet und ermöglichen das Spielen zu zweit.

Die rhythmisch wiederkehrenden Pfostentore der Spielgeräte gliedern den Freiraum und sind weithin mit einer Höhe bis zu 4,50 m sichtbar. Symmetrisch schräg zulaufende Schenkel der Pfostenkonstruktion verstärken gestalterisch die vertikale Ausrichtung und erheben sich somit deutlich aus dem schmalen, langgestreckten Freiraum. Dieses Gestaltungsprinzip findet sich bei allen Spielangeboten wieder.

Die Spielflächen werden mit wartungsarmen EPDM- Belag befestigt. Sitzbetonelemente in den Spielbereichen laden außerdem zum Verweilen ein.

Begrünung

Baubedingt wird am nördlichen Ende der Promenade die Fällung von 4 Linden erforderlich. Trotz der Verschiebung der geplanten Wegetrasse bis an die Grundstücksgrenze steht hier nicht genügend Platz zur Verfügung. Im weiteren Verlauf der Trasse müssen 11 weitere

Bäume gefällt werden, die im Sinne der Baumschutzsatzung antragspflichtig sind. Hier wird vor allem durch die Höhenregulierung ein so großer Eingriff verursacht, dass ein Erhalt der Bäume nicht möglich ist.

Im Bereich des Spielsteges müssen ebenfalls 5 Bäume gefällt werden. Hier wurde dem Erhalt zweier raumprägender Linden der Vorzug gegeben und die Wegeachse so entsprechend eingeordnet, dass der Erhalt dieser Bäume möglich ist.

Als Ausgleich und Ersatz ist die Pflanzung von 9 Hochstämmen in der Spielachse und der Pflanzfläche zur Kita vorgesehen. Darüber hinaus wird die bestehende Einfriedung der Kita mittels einer natürlich gewachsenen 3,0 m breiten Hecke eingegrünt. Die beiden erhaltenswerten Linden gliedern den Spielsteg und sorgen zusammen mit 2 Neupflanzungen auch für eine Beschattung der Spielflächen. Auf dem 2,50 m breiten Randstreifen zur Sporthalle hin ist die Pflanzung einer dichten Baumreihe, zum Beispiel mit 14 Acer pseudoplatanus 'Erectum' mit straff-aufrechtem Habitus vorgesehen.

Die geplante Baumreihe aus 28 Linden an der Promenade wird als externe Ausgleichsmaßnahme im Rahmen von Bauvorhaben Dritter realisiert. Die Zuordnung an Dritte ist bereits überwiegend erfolgt, so dass die Pflanzung zeitnah umgesetzt werden kann.

Im Jour fixe Familienverträglichkeit vom 08. August 2016 wurde das Vorhaben als familienverträglich beurteilt. Das Vorhaben verbessert die Grün- und Spielflächenversorgung für Glaucha und dient der Aufwertung des Wohngebietes. Die direkte Beteiligung von Kindern bei der Erarbeitung der aktuellen Planung ist positiv hervorzuheben.

4	Finanzierung
----------	---------------------

Die Maßnahme liegt im Fördergebiet Stadtumbau Ost – Aufwertung / Südliche Innenstadt und ist mit dem PJ 2014 mit einer Förderquote 66 % bewilligt.

Finanzierungsübersicht Glaucha – Aufwertung Steg

PSP-Elemente	Kostenberechnung	bisher bereitgestellt	2016	2017	2018	Gesamt
8.55101011.735.100	Grunderwerb	118.400	0	0	0	118.400
8.55101011.700.800	Planungsleistungen	31.600	0	0	0	31.600
8.51108025.700.900	Bauleistungen	0	0	308.420	304.520	612.940
8.51108025.700.800	Planungsleistungen	0	5.770	36.510	11.880	54.160
Gesamtkosten		150.000	5.770	344.930	316.400	817.100
8.55101011.705.200	Zuweisung v. Land, Stadtumbau	100.000				100.000
8.51108025.705.200	Zuweisung v. Land, Stadtumbau		104.700	120.000	220.000	444.700
Eigenmittel d. Stadt		50.000	-98.930	224.930	96.400	272.400
Fördermittel + Eigenmittel		150.000	5.770	344.930	316.400	817.100

Die Verausgabung der Finanzmittel aus dem Projekt 8.55101011 erfolgt im Rahmen von Haushaltsermächtigungen bis zum Jahr 2018.

Baublauf

Der Baubeginn für den Spielsteg ist ab Juli 2017 möglich, die Promenade wird ab Oktober 2017 realisiert. Der Bauzeitraum beträgt jeweils etwa 6 Monate, je nach Witterungsverlauf kann die Maßnahme voraussichtlich im Frühjahr 2018 abgeschlossen werden.

Kostenberechnung nach DIN 276

Nr.	Kostenart	Summe Kostenart	Gesamtsumme
100	Grundstück (Grunderwerb)	99.500	
	Summe Grundstück	99.500	99.500
500	Außenanlagen		
	510 Geländeflächen		
	511 Oberbodenarbeiten	23.100	
	512 Bodenarbeiten	32.100	
	514 Pflanzen (Rodung, Schnitt)	13.050	
	520 Befestigte Flächen		
	521 Wege	230.350	
	526 Spielplatzflächen	23.910	
	540 Techn. Anlagen in Außenanlagen		
	541 Abwasseranlagen	8.180	
	546 Starkstromanlagen	51.100	
	550 Einbauten in Außenanlagen		
	551 Allgemeine Einbauten (Bänke, Fahrradständer, Poller)	11.350	
	552 Besondere Einbauten (Spielgeräte)	46.800	
	570 Pflanz- und Saatflächen		
	571 Oberbodenarbeiten	5.100	
	572 Vegetationstechn. Bodenbearbeitung	3.500	
	574 Pflanzen	13.080	
	575 Rasen und Ansaaten	9.100	
	590 Sonstige Außenanlagen		
	591 Baustelleneinrichtung	5.350	
	593 Sicherungsmaßnahmen	8.110	
	594 Abbruchmaßnahmen	23.890	
	596 Materialentsorgung	3.500	
	597 Zusätzliche Maßnahmen (Archäologie, Kampfmittel)	3.500	
	Summe Außenanlagen	515.070	515.070
700	Baunebenkosten		
	730 Architekten- und Ingenieurleistungen		
	732 Freianlagenplanung	26.870	
	734 Planung der Ing.-bauwerke und Verkehrsanlagen	39.610	
	740 Gutachten und Beratung		
	743 Bodenmechanik, Erd- und Grundbau	5.580	
	Summe Baunebenkosten	72.060	72.060
	Gesamtsumme Netto		686.630
	Mehrwertsteuer 19 %		130.460
	Gesamtsumme Brutto		817.090

5 Folgekostenentwicklung

Flächenänderung

Kostenfaktor	Bestand			Neu		
	Menge	Einheit	Summe / Jahr	Menge	Einheit	Summe / Jahr
Befestigte Flächen						
Asphaltflächen	570	m ²	513,00 €	1.400	m ²	1.260,00 €
Pflaster- / Plattenflächen	450	m ²	585,00 €	1.525	m ²	1.982,50 €
Wassergebundene Decke	750	m ²	0,00 €	100	m ²	179,00 €
Fallschutzfläche (Kunststoff)	0	m ²	0,00 €	240	m ²	936,00 €
Grünflächen						
Strauchflächen	820	m ²	3.198,00 €	560	m ²	2.184,00 €
Rasenflächen	2.960	m ²	1.924,00 €	1.455	m ²	945,75 €
Wiesenflächen	2.830	m ²	0,00 €	3.100	m ²	1.209,00 €
Spielflächen						
Wartung, Kontrolle	0	m ²	0,00 €	240	m ²	108,00 €
Beleuchtung	0	Stk	0,00 €	22	Stk	2.640,00 €
Summe / Jahr (netto)			6.220,00 €			11.444,25 €
Mehrwertsteuer 19%			1.181,80 €			2.174,41 €
Summe / Jahr (brutto)			7.401,80 €			13.618,66 €

Da es sich z. T. um die Innutzungnahme einer Brachfläche handelt, die bislang nicht unterhalten wurde, erhöhen sich zukünftig die Folgekosten um 6.200 € pro Jahr. Die Unterhaltung für den Rad- und Fußweg entlang der Glauchaer Straße und die gesamte Beleuchtung in Höhe von 6.200 € im Jahr trägt der Fachbereich Bauen. Die Grün- und Spielflächen, für die Folgekosten in Höhe von € 7.400 € pro Jahr entstehen, übernimmt der FB Umwelt, Abt. Grünflächen und Friedhöfe.

Baumpflanzungen

Kostenfaktor	Stück	Kosten / Baum	Gesamtkosten
2 -jährige Entwicklungspflege	25	170,00 €	4.250,00 €
Baumpflege Jugendphase (4. und 5. Standjahr)	25	270,00 €	6.750,00 €
Baumpflege Reifephase (6. bis 15. Standjahr)	25	580,00 €	14.500,00 €
Standortpflege (wässern, hacken, säubern, Baumverankerungen richten usw. für 12 Jahre)	25	940,00 €	23.500,00 €
Summe Gesamt		1.960,00 €	49.000,00 €

Für eine standortgerechte Erziehung und Pflege sind Maßnahmen entsprechend der ZTV Baumpflege über einen Zeitraum von 15 Jahren erforderlich. Das erste Jahr Fertigstellungspflege nach der Baumpflanzung ist Bestandteil der Baumaßnahme und wird mit gefördert. Für die restlichen 14 Jahre fallen im Durchschnitt 140 € pro Baum im Jahr an Unterhaltungskosten an, insgesamt also 3.500 €.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan Gesamt

Anlage 2: Detailplan Spieleinbauten

Anlage 3: Checkliste Barrierefreiheit